

杭州大江东产业集聚区管理委员会文件

大江东管〔2014〕31 号

关于印发《杭州大江东产业集聚区 项目准入与评审办法(试行)》的通知

各街道办事处,集聚区各部门、各直属单位:

《杭州大江东产业集聚区项目准入与评审办法(试行)》已经2014年第10次主任办公会议研究同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

杭州大江东产业集聚区管理委员会

2014年12月31日

— 1 —



扫描全能王 创建

杭州大江东产业集聚区项目准入与评审办法

(试行)

为切实提高大江东产业集聚区投资项目的质效,高起点推动集聚区的发展,发挥好杭州新一轮经济发展转型升级的主平台作用,结合集聚区实际,特制定本办法。

一、适用范围:

大江东产业集聚区内引进的现代农业、工业和现代服务业(商业和住宅开发外的经营性土地出让项目除外)用地投资项目。

二、项目准入的原则:

1.体现集聚集约要求。以实现资源环境和区域发展相协调为目标,引导新增产业用地项目向重点规划区集中;根据产业项目的投资强度、单位用地产出、容积率、能耗水耗、污染物排放强度等控制性指标合理安排用地规模,实现集约节约用地。

2.体现高端高新要求。坚持发展高端产业,重点发展拥有自主知识产权的研发成果产业化项目,科技水平高、技术优势明显的高新技术产业和先进制造业、高端服务业等新兴产业项目。

3.体现质量效益要求。严格执行行业环境准入标准、排污总量控制制度,严格执行节能评估和审查办法,严格执行安全准入政策。坚持以“亩产论英雄”的发展理念,促进土地资源向高产出、



高效益企业优先配置。

三、准入与评审管理机构：

成立投资项目准入与评估领导小组，由集聚区管委会主任任组长，分管副主任任副组长，成员单位由党政办、党群工作部、财政局、经济发展局、社会发展局、规划国土建设局（国土分局、规划分局）、投资合作局、市场与安全生产监督管理局等有关部门组成。领导小组下设办公室，办公室设在投资合作局，负责日常管理工作。同时，建立项目评审专家库，由相关领域技术专家组成，根据项目情况在评审前从专家库抽取产生评审专家，参与项目评审。

四、集聚区的重点产业方向：

大江东产业集聚区以国家、省、市相关产业规划和政策为指导，结合集聚区产业基础和条件，突出“产城融合”的原则，突出“优、新、高、特”产业导向，统筹发展战略性新兴产业、先进制造业、现代服务业，加快构建现代产业体系。同时按照大江东产业集聚区产业指导目录和重点产业布局引导项目落地，以更好地发挥大江东产业集聚区的集聚集约作用。

五、项目准入的基本要求：

1.项目必须符合经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用总体规划、生态环境功能区规划和其他有关政策，符合国家、省、市、区产业发展导向目录和空间布局指引。

2.建设用地使用标准。工业用地容积率不得低于 1.2，标准厂房用地容积率不得低于 1.8，工业用地中企业内部行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%、建筑面积不得超过



总建筑面积的 15%。建筑密度、绿地率不得低于国家和省、市规定的标准。供地在 50 亩以内的项目,原则上不得分期建设。

3.投资强度与产出标准。新增工业用地项目投资总额不低于 10000 万元;投资强度不低于 500 万元/亩;产值不低于 850 万元/亩;税收不低于 40 万元/亩。新增现代服务业用地项目投资总额不低于 5000 万元,投资强度不低于 200 万元/亩,营业收入不低于 450 万元/亩,税收不低于 20 万元/亩。

4.产业项目确因规划控制、对历史文化保护、生态环境保护、业态布局等需要或特殊生产工艺等要求无法达到规定的容积率、综合能耗、建筑密度、绿地率标准的,经有关部门论证并经集聚区管委会批准后可以进行微调。

5.投资者应具有良好的资信,外资项目注册资本金一般不低于 30 万美元/亩,内资项目资本金一般不低于 200 万元/亩。

6.新引进项目须在大江东产业集聚区设立独立核算法人企业,及时完成工商、税务登记注册,认缴资本金按合同约定及时足额到位。

六、优先予以准入的项目条件:

符合本细则第五条规定的准入前提要求,并具备下列条件之一的产业投资项目,在同等条件下优先准入:

1.投资主体系世界 500 强或中国 500 强企业、民营 500 强、行业领先企业、国家重点支持的高新技术企业、央企、国企、优质浙商回归和上市企业的鼓励类项目。

2.拟投资主体投入强度、产出强度和税收贡献强度或前三年



时平均亩均税收已经达到或超过准入要求的 1.2 倍以上。

3.总投资 6 亿元人民币(外资项目 1 亿美元)以上,或注册资本 2 亿元人民币(外资项目 3000 万美元)以上的鼓励类项目。

4.对大江东产业结构调整 and 转型升级具有重要意义的重大特色项目或对提升集聚区竞争力、影响力、吸引力和开放度作用明显的项目以及产业链急需的配套项目。

七、不予准入项目:

1.用地面积在 30 亩以下产业项目,原则上不予准入。集聚区原有企业各项指标符合前款要求的产业项目,根据项目发展需要新增用地,经准入评估领导小组批准后,可申请进行准入评估。

2.投资主体或主要投资者存在闲置土地或严重低效利用土地等情况,近三年来存在土地转让行为。

3.大江东产业集聚区范围内,涉及环境保护、节能减排、安全生产一票否决的项目。

八、评审程序:

(一)产业项目由项目投资主体向招商服务中心、所在街道提交项目申请材料:

- 1.项目基本情况表。
- 2.项目申请报告。
- 3.投资方证明材料。
- 4.项目选址资料。
- 5.需要提供的其它有关材料。

(二)招商服务中心、所在街道收到申请资料后,对项目进行



预审,同意后报投资合作局初审,初审通过后由投资合作局牵头及时组织项目联席评审会议进行准入评估。

(三)投资合作局将项目有关情况和评审意见整理上报集聚区管委会主任办公会议讨论审定。

(四)投资合作局根据主任办公会议意见,对同意准入的项目出具书面准入意见并抄送有关单位。产业投资项目凭准入意见办理项目相关手续。

九、评审内容:

- 1.项目符合城乡规划、产业导向、产业布局情况;
- 2.项目选址、用地集约集聚情况;
- 3.项目建设指标、建设进度安排;
- 4.项目投入产出强度、产出经济效益情况;
- 5.项目符合环保要求、节能减排、安全生产情况;
- 6.其它需要评审的内容。

十:评审结果运用:

(一)项目评审实行分类制。根据评审意见确定为同意准入、不予准入二类。

(二)同意准入的项目,可安排新增建设用地指标,一时无法解决建设用地指标的,可列入产业投资项目准入项目库,根据建设用地指标情况候补安排土地指标。

(三)对用地量较大的产业投资项目,按照“一次规划、分期供地、分期建设、限期开发”的原则,可预留规划用地,根据实际到位资金和生产建设进度分期供地。



十一、监督管理:

1.各街道、企业服务处和招商单位要严格按有关法律、法规和本意见确定的项目准入条件和拟投资主体的承诺内容,加强对项目实施日常监督。各职能部门会同有关招商主体对项目实施情况进行统计监测和监督考核,具体实施按各自职能和大江东产业集聚区项目推进管理的有关规定执行。

2.建立项目准入退出机制,对取消、超期、违规或因情况变化暂时无法实施的项目,从准入项目库中予以剔除。

3.完善土地出让合同,建立土地收回刚性机制。受让人未按照合同约定进行开发的,按照《土地出让合同》约定收取土地闲置费或收回土地使用权。

4.实行项目履约保证金制度。履约保证金由投资企业在土地挂牌前交纳至集聚区管委会财政专户。非经营性用地项目按5万元/亩收取,最高不超过1000万元。其中,开工、竣工、投产履约保证金分别占30%、30%、40%。项目按协议约定开工、竣工、投产的,企业提出申请,经集聚区管委会审查批准后,退还相应阶段的履约保证金及同期银行活期存款利息。项目未按定协议约定开工、竣工、投产的,扣除相应阶段的履约保证金。

开工、竣工、投产时限以及履约保证金的收取、退还具体办法根据上级有关规定和双方约定在投资协议中明确。特殊情况按照“一事一议”的原则提交主任办公会讨论。

5.加强项目后续监管。对已经同意准入的项目,原则上不得擅自调整项目内容,确因客观条件限制需要整体或局部调整的,须



经投资合作局重新出具项目准入意见书,作为有关部门变更行政审批(行政许可)的依据。

十二、附则:

1.对大江东产业集聚区经济、社会发展具有重大意义的特别优质项目或产业链配套急需项目可实行“一事一议”。

2.已通过准入评估尚未受让土地的项目,投资主体需成立新公司进行开发建设,由新投资主体重新出具承诺书。土地使用权二次转让后,新投资主体的投资项目需依据本办法按新增用地项目重新进行准入评估。

3.本办法由大江东产业集聚区投资合作局负责解释,自印发之日起试行。

附件:1.项目基本情况及评审意见表

2.投资主体承诺书



附件 1:

项目基本情况及评审意见表 (工业)

填报单位 (盖章):

填报日期: 年 月 日

一、投资主体基本情况									
企业名称									
注册地址					注册资本 (万元)				
主营业务		上一完整年度销售额 (万元)			上一完整年度或前三年平均年度税收 (万元)				
法定代表人		联系人			联系电话				
投资主体性质 (如: 世界 500 强或中国 500 强企业、民营 500 强、行业领先企业、国家重点支持的高新技术企业、央企、国企、优质浙商回归和上市企业)。									
二、拟投资项目基本情况									
项目名称									
建设地址					所属镇街、片区				
产品名称					行业类别				
项目性质		<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 引进外资项目 <input type="checkbox"/> 引进内资项目 <input type="checkbox"/> 其它							
总投资 (万元)		注册资本 (万元)			流动资金 (万元)				
固定资产投资 (万元)		其中: 土地款 _____ 万元, 建筑工程款 _____ 万元, 设备投资 _____ 万元, 其他 _____ 万元。							
总用地数量 (亩)		其中, 代征用地 (亩)		总建 (构) 筑物面积 (m ²)		容积率			
开竣工周期 (月)		变压器容量 (KVA)		万元工业增加值能耗 (吨/等价值)					
三、拟投资项目产出效益分析									
投资强度 (万元/亩)		年测算销售收入 (万元)		亩均测算销售收入 (万元/亩)					
年测算税收 (万元)		亩均测算税收 (万元/亩)							

备注: 总用地及代征用地数量, 请精确到小数点后 4 位。



<p>街道（招商中心） 预审意见</p>	<p>审核人签字： (盖章)</p> <p>审核日期：</p>
<p>项目联审单位 (专家) 评审意见</p>	<p>项目联审单位审核人（专家）签字：</p>
<p>投资合作局 意见</p>	<p>审核人签字： (盖章)</p> <p>审核日期：</p>



项目基本情况及评审意见表（现代服务业）

填报单位：（盖章）

填报日期： 年 月 日

一、投资主体基本情况

企业名称					
注册地址		注册资本（万元）			
主营业务		上一完整年度营业收入 （万元）		上一完整年度或前三年 平均年度税收（万元）	
法定代表人		联系人		联系电话	
投资主体性质（如：世界 500 强或中国 500 强企业、民营 500 强、行业领先企业、国家重点支持的高新技术企业、央企、国企、优质浙商回归和上市企业）。					

二、拟投资项目基本情况

项目名称					
建设地址		所属镇街、片区			
主营业务		行业类别			
项目性质	<input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 引进外资项目 <input type="checkbox"/> 引进内资项目 <input type="checkbox"/> 其它				
总投资（万元）		注册资本（万元）		流动资金（万元）	
固定资产投资 （万元）	其中：土地款_____万元，建筑工程款_____万元。 设备投资_____万元，其他_____万元。				
总用地数量 （亩）		其中，代征用地 （亩）		总建（构）筑物面 积（m ² ）	
容积率		开竣工周期 （月）		变压器容量（KVA）	

三、拟投资项目产出效益分析

投资强度 （万元/亩）		年测算营业收入 （万元）		亩均测算营业收入 （万元/亩）	
年测算税收 （万元）		亩均测算税收 （万元/亩）			

注：总用地及代征用地数量，请精确到小数点后 4 位



附件 2:

杭州大江东产业集聚区产业投资项目
投资主体承诺书

杭州大江东产业集聚区管理委员会:

我公司就_____项目实施承诺如下:

一、保证项目准入评估申报资料真实、可靠。

二、保证按照项目准入标准和要求实施项目, 主要指标要求如下:

1. 容积率达到_____;

2. 亩均投资强度达到_____万元/亩;

3. 亩均销售收入达到_____万元/亩;

4. 亩均税收达到_____万元/亩;

5. 万元工业增加值能耗不高于_____ (吨/等价值);

如不按准入标准和要求, 违反法律法规实施项目, 愿受处理、处罚并及时整改。

三、保证按照《土地管理法》及土地出让合同要求集约节约用地, 如违反法律法规, 愿受处理、处罚并及时整改。

四、保证依法实施项目建设, 并在项目竣工投产前及时申报项目竣工验收。

法定代表人 (签字):

单位 (盖章):

街道 (招商服务中心) 意见:

负责人签字:

(盖章)

